

平远县2022年国有农用地 基准地价更新

结 果 报 告

平远县自然资源局
广东博邦资产土地房地产评估有限公司
二〇二三年十一月

目录

第一章 总述	1
一、工作背景	1
二、工作对象与范围	3
三、平远县国有农用地基准地价内涵	5
第二章 基准地价成果	8
第三章 基准地价修正体系	9
一、耕地修正体系	9
二、林地修正体系	13
三、园地修正体系	17
四、坑塘水面修正体系	23
第四章 基准地价水平分析	31
一、国有农用地基准地价水平总体分析	31
二、与2018年平远县国有农用地基准地价估价成果对比	32
三、与梅州市其他县区国有农用地基准地价成果对比	33
四、与2020年平远县集体农用地基准地价成果对比	35
五、平远县国有农用地基准地价与区片综合地价对比分析 ..	35
第五章 基准地价成果应用说明	37
一、成果应用范围	37
二、评估使用说明	37
三、评估应用举例	40
四、其他说明	41

五、成果应用	42
六、成果应用建议	44

第一章 总述

一、工作背景

2016年12月31日，国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局以及中国银行业监督管理委员会联合颁布了《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号），要求规范推进国有农用地使用制度改革，完善国有农用地土地等级价体系。完善农用地定级和估价规程，部署开展农用地定级试点，稳步推进农用地基准地价制定和发布工作，及时反映农用地价格变化。并指出了“国有农用地的有偿使用，严格限定在农垦改革的范围内”。

在农垦改革的大背景下，2016年20号文所提到的完善国有农用地估价规程、推进农用地基准地价制定的相关规定，无疑为解决国有农用地估价提供了强有力的支撑，有利于进一步显化国有农用地价值，加强农垦国有土地资产监管，建立健全风险评估预警机制和土地资产监管体制。

2017年7月22日广东省国土资源厅下发了《广东省国土资源厅关于深入贯彻落实〈关于扩大国有土地有偿使用范围的意见〉的通知》（粤国土资利用函〔2017〕1906号）文件，文件要求进一步提高对扩大国有土地有偿使用范围重要意义的认识，积极争取当地党委和政府的支持，切实推进国有农用地基准地价制定工作。

随着经济的发展，人口的增长，农用地作为粮食生产的主要载体，人类赖以生存和发展的物质基础，与人类日益增长的生产生活需要之间的矛盾日益突出。如何科学地评价农用地的质量水平高低，以便合理规划和管理土地，实现农用地的高效利用，实施土地有偿使用制度，保障农业的可持续发展，保护农民合法权益，已成为当前土地管理研究的热点。

农用地定级是指在行政区内，依据构成土地质量的自然因素和社会经济因素，根据地方土地管理和实际情况需要，遵照与委托方要求相一致的原则，即主要考

考虑定级目的，按照规定的方法和程序进行的农用地质量综合评定。农用地级别划分侧重于反映农用地自然质量、现实的（或实际可能的）利用水平和效益的不同而造成的农用地生产水平的差异。农用地质量成果主要为该行政区区域内农用地基准地价评估、农用地流转等工作服务。农用地价格是指在正常市场条件下，相对估价期日，依据农用地的自然因素、社会经济因素和特殊因素等，农用地所能实现的价格。农用地估价是评估农用地基准地价，是针对农用地不同级别或不同均质区片，按照农用地不同利用类型，分别评估确定的某一估价期日的级别平均价格。农用地估价是适应土地使用制度改革和土地管理发展的需要而开展的重要工作，具有很强的现实意义。它既有利于摸清农用地资源的价值，为实施农用地质量管理提供科学参考，同时也有利于确立合理的农业土地收益分配机制，建立统一的城乡地价体系，对农用地合理流转，促进农用地资源的优化配置和可持续利用起到积极的促进作用。

2021年6月8日广东省自然资源厅下发了《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》粤自然资利用〔2021〕1223号，文件提出了完善公示地价体系建设和管理及加强自然资源评价评估行业管理。

2022年5月25日广东省自然资源厅下发了《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274号）文件，文件提出要求加快构建自然资源政府公示价格体系。

根据上位法律和上级有关政策要求，国有农用地基准地价更新周期视市场情况而定，原则上不得超过3年。平远县现行的国有农用地基准地价于2018年12月20日经平远县人民政府公布实施，估价期日为2018年1月1日，实施已满三年；近年来平远县农用地市场也有了新的变化，因此，国有农用地基准地价需结合市场、政策、区位状况按照相关技术规范和工作程序进行及时更新。

为加强农用地价格评估与管理，完善国有农用地土地等级价体系，显化维护国有农用地资产，依据文件要求，组织开展平远县国有农用地基准地价评估工作，为平远县国有农用地出让、租赁、作价出资或者入股、授权经营使用权等有偿使用状况下的使用权价格评估奠定基础，为国有农用地转让、出租、抵押等价值评估行为提供参考。

二、工作对象与范围

按照《国有农用地基准地价评估工作开展存在问题汇总》的规定，评价工作对象是以国土变更调查成果图层为底图，通过叠加农垦行政界线，对农垦行政界线范围内的农用地，以及农垦行政界线外通过提取国有权属代码得到的国有农用地。由于2020国土变更调查中的图斑权属性质存在与实际不符的情况，导致在工作开展过程中，大部分乡镇的代表都提出评价的图斑为集体的农用地而非国有的情况，因此，本次平远县国有农用地基准地价评估，工作对象为平远县全县的农用地图斑，包括耕地、林地、园地、坑塘水面，不区分国有或者集体，均假设该图斑现在或未来作为国有农用地来进行评估，以确保国有农用地基准地价的定级和估价更加符合客观情况。

结合平远县2020年度国土变更调查成果中的农用地图斑，本轮平远县国有农用地基准地价评估的工作范围确定为平远县所辖12个镇（大柘镇、热柘镇、长田镇、石正镇、东石镇、泗水镇、上举镇、中行镇、河头镇、八尺镇、仁居镇、差干镇）范围内的农用地，评估面积共计1374.39平方公里。具体评估范围详见下表：

表 1-1 平远县国有农用地基准地价评估范围表

序号	镇名称	评估范围	评估面积 (km ²)
1	大柘镇	平远县范围内的所有农用地	154.45
2	热柘镇		106.17
3	长田镇		68.21
4	石正镇		98.69
5	东石镇		163.16
6	泗水镇		131.65

序号	镇名称	评估范围	评估面积（km²）
7	上举镇		98.95
8	中行镇		70.93
9	河头镇		92.00
10	八尺镇		108.46
11	仁居镇		187.84
12	差干镇		93.88
合计			1374.39

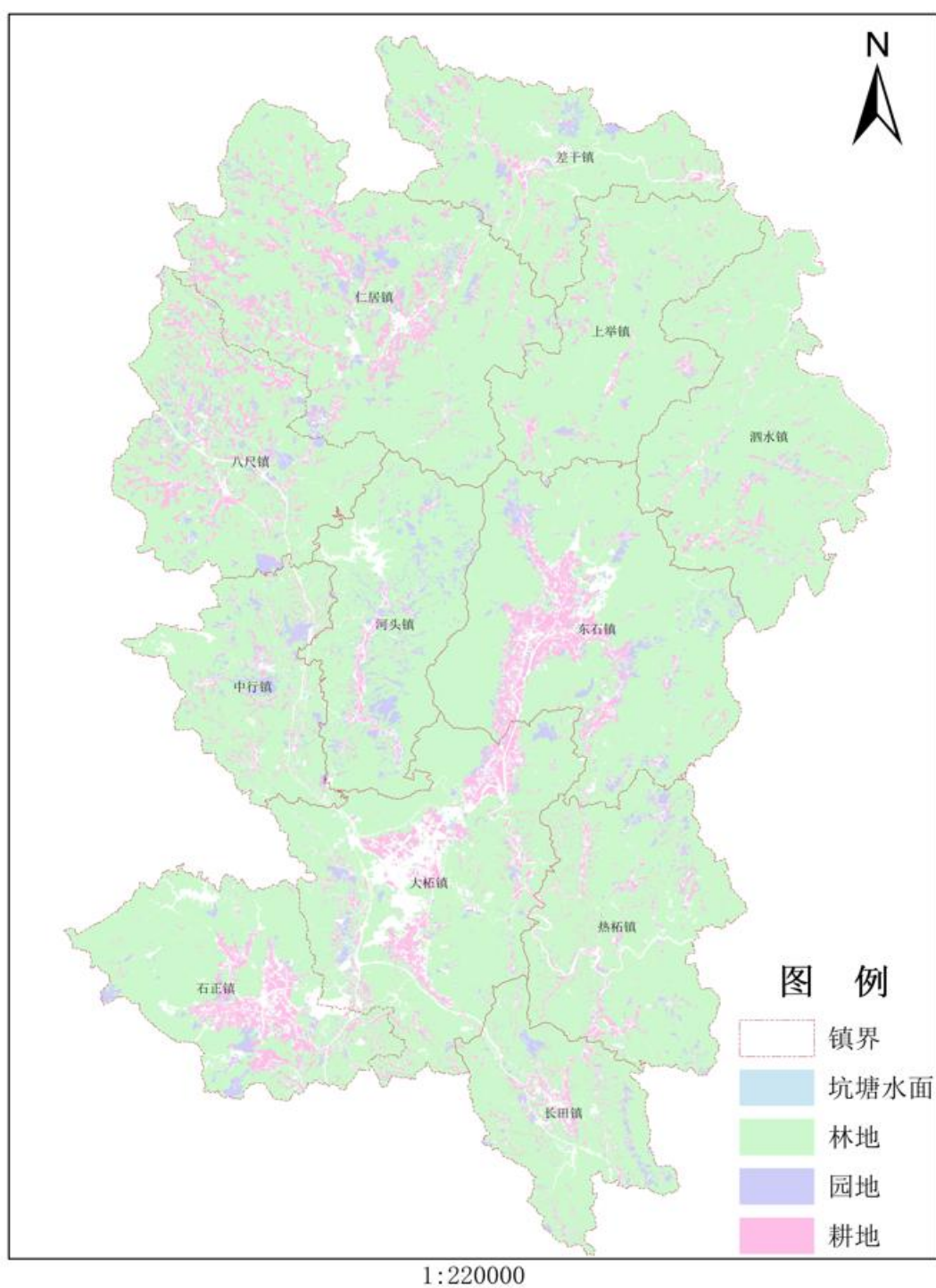


图1-1 平远县国有农用地基准地价评估范围图

三、平远县国有农用地基准地价内涵

国有农用地基准地价是县（市、区）政府根据需要针对国有农用地不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型，分别评估确定的某

一估价期日的平均价格。

根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012），结合平远县国有农用地的分布和利用现状，设定本次国有农用地基准地价内涵界定包括土地使用权类型、土地年期、基本设施状况、估价期日等。本轮基准地价评估的土地用途中，农用地分为耕地、林地、园地和坑塘水面，价格表现形式为国有农用地出让使用权价格，具体内涵如下：

1、耕地

地价内涵：土地级别的平均开发程度为宗地红线外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中，在正常市场条件，耕作制度为一年二熟（早稻-晚稻、春花-秋甘薯），基准作物设定为水稻-花生，于估价期日2022年1月1日，土地出让年期为50年下的完整国有耕地出让使用权平均价格（价格单价为元/平方米，币种人民币）。

2、林地

地价内涵：土地在正常市场条件，以经济林为种植条件下，设定宗地外道路通达，估价期日2022年1月1日，土地出让年期为50年下的完整国有林地出让使用权平均价格（价格单价为元/平方米，币种人民币）。

3、园地

地价内涵：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施，在正常市场条件，基准作物设定为脐橙，于估价期日2022年1月1日，土地出让年

期为50年下的完整国有园地出让使用权平均价格（价格单价为元/平方米，币种人民币）。

4、坑塘水面

地价内涵：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则，在正常市场条件，基准作物设定为四大家鱼，于估价期日2022年1月1日，土地出让年期为50年下的完整国有坑塘水面出让使用权平均价格（价格单价为元/平方米，币种人民币）。

表1-2 平远县2022年国有农用地基准地价内涵表

国有农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面	
土地使用权类型	国有农用地出让使用权	
土地出让年期	50年	
基准作物	耕地	水稻-花生
	林地	松、杉-杂木
	园地	脐橙
	坑塘水面	四大家鱼
基本设施状况	耕地	宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基础的排水与灌溉设施且田间道路密度适中
	林地	宗地外道路通达
	园地	宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施
	坑塘水面	宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则
估价期日	2022年1月1日	

第二章 基准地价成果

平远县国有农用地各用途级别基准地价成果如下表所示：

表2-1 平远县国有农用地基准地价汇总表

地类 所属级别	耕地		林地		园地		坑塘水面	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
1	66.68	4.45	24.87	1.66	51.84	3.46	68.67	4.58
2	56.02	3.73	21.65	1.44	44.18	2.95	58.11	3.87
3	46.10	3.07	18.51	1.23	37.20	2.48	48.14	3.21

第三章 基准地价修正体系

根据《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）要求评估的基准地价，应反映农用地价格变化，能为加强农用地价格评估与管理提供支撑。由于各宗地之间存在各种程度不一的差异，所以不仅要掌握基准地价，而且还需掌握宗地的具体价格。在分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

耕地、林地、园地、坑塘水面的地价评估采用级别价系数修正法。

地面单价 = 级别价 × 剩余年期修正系数 × 土地用途细分修正系数 × (1 + 级别因素修正系数) × 期日修正

总地价 = 地面单价 × 土地总面积

一、耕地修正体系

(1) 剩余年期修正系数

表3-1 耕地剩余年期修正系数表（还原率4.63%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0494	0.0966	0.1417	0.1848	0.2260	0.2654	0.3031	0.3390	0.3734	0.4063
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4377	0.4677	0.4964	0.5238	0.5501	0.5751	0.5990	0.6219	0.6438	0.6647
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6847	0.7038	0.7220	0.7394	0.7561	0.7720	0.7873	0.8018	0.8157	0.8290
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8417	0.8539	0.8655	0.8766	0.8872	0.8973	0.9070	0.9162	0.9251	0.9335
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9416	0.9493	0.9567	0.9638	0.9705	0.9770	0.9831	0.9890	0.9946	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

剩余年期修正系数计算公式如下：

$$Y = \frac{\left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right]}{\left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^m\right]}$$

式中：Y——剩余年期修正系数；

m——土地使用权最高出让年期；

n——实际出让年期/土地剩余使用年期；

r——土地还原率。

（2）土地用途细分修正系数

表3-2 耕地土地用途细分修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
耕地	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。	1.04
	水浇地	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物（含蔬菜）的耕地。包括种植蔬菜等的非工厂化的大棚用地。	1.03
	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。	0.92

（3）级别因素修正系数

表3-3 1级耕地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤条件	土壤pH值	因素说明	6.5-7.5	7.5-8, 6-6.5	8-8.5, 5.5-6	8.5-9, 5-5.5	<5, ≥9
		修正值	0.0208	0.0104	0	-0.0107	-0.0213
	土壤质地	因素说明	中壤、轻壤	砂壤	重壤	粘土	砂土
		修正值	0.0208	0.0104	0	-0.0107	-0.0213
	土壤有机质含量 (g/kg)	因素说明	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
		修正值	0.0255	0.0128	0	-0.0131	-0.0262
	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥100	80-100	60-80	40-60	<40
		修正值	0.0274	0.0137	0	-0.0141	-0.0281
基础设施条件	灌溉保证率	因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求, 在关键需水生长季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求, 在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件
		修正值	0.0177	0.0089	0	-0.0091	-0.0181
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0150	0.0075	0	-0.0077	-0.0154
耕作便利条件	田块形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0145	0.0073	0	-0.0075	-0.0149
	田块平整度 (°)	因素说明	<2	2-6	6-15	15-25	≥25
		修正值	0.0157	0.0079	0	-0.0081	-0.0161
区位条件	中心城市影响度 (km)	因素说明	<10	—	10-20	—	>20
		修正值	0.0153	—	0	—	-0.0157
	农贸市场影响度 (km)	因素说明	<2	—	2-5	—	>5
		修正值	0.0125	—	0	—	-0.0128

备注：以上修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且所有因素因子区间值均舍下不舍上。

表3-4 2级耕地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤条件	土壤pH值	因素说明	6.5-7.5	7.5-8, 6-6.5	8-8.5, 5.5-6	8.5-9, 5-5.5	<5, ≥9
		修正值	0.0227	0.0114	0	-0.0116	-0.0232
	土壤质地	因素说明	中壤、轻壤	砂壤	重壤	粘土	砂土
		修正值	0.0227	0.0114	0	-0.0116	-0.0232
	土壤有机质含量 (g/kg)	因素说明	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
		修正值	0.0278	0.0139	0	-0.0143	-0.0285
	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥100	80-100	60-80	40-60	<40
		修正值	0.0299	0.0150	0	-0.0153	-0.0306
基础设施条件	灌溉保证率	因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求, 在关键需水生长季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求, 在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件
		修正值	0.0193	0.0097	0	-0.0099	-0.0198
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0164	0.0082	0	-0.0084	-0.0168
耕作便利条件	田块形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0158	0.0079	0	-0.0081	-0.0162
	田块平整度 (°)	因素说明	<2	2-6	6-15	15-25	≥25
		修正值	0.0171	0.0086	0	-0.0088	-0.0176
区位条件	中心城市影响度 (km)	因素说明	<10	—	10-20	—	>20
		修正值	0.0167	—	0	—	-0.0171
	农贸市场影响度 (km)	因素说明	<2	—	2-5	—	>5
		修正值	0.0136	—	0	—	-0.0140

备注：以上修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且所有因素因子区间值均舍下不舍上。

表3-5 3级耕地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤条件	土壤pH值	因素说明	6.5-7.5	7.5-8, 6-6.5	8-8.5, 5.5-6	8.5-9, 5-5.5	<5, ≥9
		修正值	0.0241	0.0121	0	-0.0124	-0.0247
	土壤质地	因素说明	中壤、轻壤	砂壤	重壤	粘土	砂土
		修正值	0.0241	0.0121	0	-0.0124	-0.0247
	土壤有机质含量 (g/kg)	因素说明	≥20	15-20	10-15	5-10	<5
		修正值	0.0296	0.0148	0	-0.0155	-0.0303
	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥100	80-100	60-80	40-60	<40
		修正值	0.0318	0.0159	0	-0.0163	-0.0325
基础设施条件	灌溉保证率	因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求, 在关键需水生长季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求, 在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件
		修正值	0.0205	0.0103	0	-0.0105	-0.0210
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0175	0.0088	0	-0.0090	-0.0179
耕作便利条件	田块形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0168	0.0084	0	-0.0086	-0.0172
	田块平整度 (°)	因素说明	<2	2-6	6-15	15-25	≥25
		修正值	0.0183	0.0092	0	-0.0094	-0.0187
区位条件	中心城市影响度 (km)	因素说明	<10	——	10-20	——	>20
		修正值	0.0177	——	0	——	-0.0182
	农贸市场影响度 (km)	因素说明	<2	——	2-5	——	>5
		修正值	0.0145	——	0	——	-0.0149

备注：以上修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且所有因素因子区间值均舍下不舍上。

二、林地修正体系

(1) 剩余年期修正系数

表3-6 林地剩余年期修正系数表（还原率4.26%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0467	0.0914	0.1343	0.1755	0.2150	0.2528	0.2892	0.3240	0.3574	0.3895
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4202	0.4497	0.4780	0.5051	0.5311	0.5561	0.5800	0.6030	0.6250	0.6461
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6663	0.6858	0.7044	0.7223	0.7394	0.7559	0.7716	0.7868	0.8013	0.8152
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8285	0.8413	0.8536	0.8654	0.8767	0.8875	0.8979	0.9079	0.9174	0.9266
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9354	0.9438	0.9519	0.9597	0.9671	0.9742	0.9811	0.9877	0.9940	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

剩余年期修正系数计算公式如下：

$$Y = \frac{\left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right]}{\left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^m\right]}$$

式中：Y——剩余年期修正系数；

m——土地使用权最高出让年期；

n——实际出让年期/土地剩余使用年期；

r——土地还原率。

(2) 土地用途细分修正系数

表3-7 林地土地用途细分修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
商品林	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌丛沼泽	0.95
	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地，不包括森林沼泽	1.03
	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地	0.99
	其他林地	包括疏林地（树木郁闭度 ≥ 0.1 ， < 0.2 的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地	0.94

(3) 级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距

离，且所有因素因子区间值均含下不含上。

表3-8 1级林地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子		一	优	较优	一般	较劣	劣
地形	坡度 (°)	因素说明		<5	5-15	15-25	25-35	≥35
		修正值		0.0325	0.0163	0	-0.0167	-0.0333
	坡位	因素说明		平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		修正值		0.0277	0.0139	0	-0.0142	-0.0284
土壤	土层厚度等级 (cm)	因素说明		厚层土 (>80)	——	中层土 (40~80)	——	薄层土 (<40)
		修正值		0.0271	——	0	——	-0.0278
	腐殖质厚度 (cm)	因素说明		≥5	3.5-5	2-3.5	0.5-2	<0.5
		修正值		0.0331	0.0166	0	-0.0170	-0.0340
区位条件	可及度	因素说明		即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——	不可及：因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
		修正值		0.0181	——	0	——	-0.0186
	集材距离 (m)	因素说明		<500	500~1000	1000~1500	1500~2000	>2000
		修正值		0.0201	0.0101	0	-0.0103	-0.0206
	运输距离 (km)	因素说明		<3.2	3.2~6.4	6.4~9.6	9.6~12.8	>12.8
		修正值		0.0265	0.0133	0	-0.0137	-0.0273

表3-9 2级林地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	一	优	较优	一般	较劣	劣
地形	坡度 (°)	因素说明	<5	5-15	15-25	25-35	≥35
		修正值	0.0355	0.0178	0	-0.0182	-0.0363
	坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		修正值	0.0302	0.0151	0	-0.0155	-0.0309
土壤	土层厚度等级 (cm)	因素说明	厚层土 (>80)	——	中层土 (40~80)	——	薄层土 (<40)
		修正值	0.0296	——	0	——	-0.0303
	腐殖质厚度 (cm)	因素说明	≥5	3.5-5	2-3.5	0.5-2	<0.5
		修正值	0.0361	0.0181	0	-0.0185	-0.0370
区位条件	可及度	因素说明	即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——	不可及：因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
		修正值	0.0198	——	0	——	-0.0203
	集材距离 (m)	因素说明	<500	500~1000	1000~1500	1500~2000	>2000
		修正值	0.0219	0.0110	0	-0.0113	-0.0225
	运输距离 (km)	因素说明	<3.2	3.2~6.4	6.4~9.6	9.6~12.8	>12.8
		修正值	0.0290	0.0145	0	-0.0149	-0.0297

表3-10 3级林地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子		一	优	较优	一般	较劣	劣
地形	坡度 (°)	因素说明		<5	5-15	15-25	25-35	≥35
		修正值		0.0377	0.0189	0	-0.0193	-0.0386
	坡位	因素说明		平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		修正值		0.0321	0.0161	0	-0.0165	-0.0329
土壤	土层厚度等级 (cm)	因素说明		厚层土 (>80)	——	中层土 (40~80)	——	薄层土 (<40)
		修正值		0.0315	——	0	——	-0.0322
	腐殖质厚度 (cm)	因素说明		≥5	3.5-5	2-3.5	0.5-2	<0.5
		修正值		0.0384	0.0192	0	-0.0197	-0.0393
区位条件	可及度	因素说明		即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——	不可及：因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
		修正值		0.0211	——	0	——	-0.0216
	集材距离 (m)	因素说明		<500	500~1000	1000~1500	1500~2000	>2000
		修正值		0.0233	0.0117	0	-0.0120	-0.0239
	运输距离 (km)	因素说明		<3.2	3.2~6.4	6.4~9.6	9.6~12.8	>12.8
		修正值		0.0309	0.0158	0	-0.0158	-0.0316

三、园地修正体系

(1) 剩余年期修正系数

表3-11 园地剩余年期修正系数表（还原率4.95%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0518	0.1011	0.1482	0.1930	0.2357	0.2763	0.3151	0.3520	0.3872	0.4207
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4527	0.4831	0.5121	0.5398	0.5661	0.5912	0.6151	0.6379	0.6596	0.6803
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7000	0.7187	0.7366	0.7537	0.7699	0.7854	0.8001	0.8142	0.8276	0.8403
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8525	0.8641	0.8751	0.8856	0.8956	0.9052	0.9143	0.9230	0.9312	0.9391
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9466	0.9537	0.9605	0.9670	0.9732	0.9791	0.9847	0.9901	0.9951	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

剩余年期修正系数计算公式如下：

$$Y = \frac{\left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right]}{\left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^m\right]}$$

式中：Y——剩余年期修正系数；

m——土地使用权最高出让年期；

n——实际出让年期/土地剩余使用年期；

r——土地还原率。

（2）土地用途细分修正系数

表3-12 园地土地用途细分修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
园地	果园	指种植果树的园地	1.00
	茶园	指种植茶树的园地	1.01
	其他园地	指种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地	0.97

（3）级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且所有因素因子区间值均含下不含上。

表3-13 1级园地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤与地形条件	坡度 (°)	因素说明	5-10	10-15	15-20	20-25, <5	≥25
		修正值	0.0224	0.0112	0	-0.0115	-0.0230
	坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0234	0.0117	——	-0.0120	-0.0240
	海拔 (m)	因素说明	200-300	<200	300-400	400-500	≥500
		修正值	0.0122	0.0061	0	-0.0063	-0.0125
	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥80	60-80	50-60	40-50	<40
		修正值	0.0214	0.0107	0	-0.0110	-0.0219
	土壤质地	因素说明	砂壤土	——	砂质土、黏质土	——	砂土
		修正值	0.0224	——	0	——	-0.0230
基础情况	灌溉保证率	因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求，在关键需水生长季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求，在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0099	-0.0198
劳作便利情况	劳作距离 (m)	因素说明	<400	400~800	800~1200	1200~1600	>1600
		修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0049	-0.0097
	田块大小 (m ²)	因素说明	≥13000	——	4000-13000	——	<4000
		修正值	0.0074	——	0	——	-0.0076
土地情况	亩产量 (千克/亩)	因素说明	≥850	700~850	550~700	400~550	<400
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0029	-0.0057
	采收量 (千克/亩)	因素说明	≥900	750~900	600~750	450~600	<450
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0034	-0.0067
区位条件	农贸市场影响度 (km)	因素说明	<3.5	3.5-7.0	7.0-10.5	10.5-14.0	≥140
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0029	-0.0058

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	可及度	因素说明	即可及：已经具备采、集、运条件	——	将可及：近期将可具备采、集、运条件	——	不可及：因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
		修正值	0.0066	——	0	——	0.0068
	运输距离(m)	因素说明	<260	260~520	520~780	780~1040	>1040
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0034	-0.0068
	市场距离(km)	因素说明	<5	5~10	10~15	15~20	>20
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0029	-0.0058
交通条件	道路通达度(%)	因素说明	≥80	60~80	——	40~60	<40
		修正值	0.0105	0.0053	——	-0.0054	-0.0108

表3-14 2级园地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤与地形条件	坡度 (°)	因素说明	5-10	10-15	15-20	20-25, <5	≥25
		修正值	0.0244	0.0122	0	-0.0125	-0.0250
	坡向	因素说明	阳坡、 无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0256	0.0128	——	-0.0131	-0.0262
	海拔 (m)	因素说明	200-300	<200	300-400	400-500	≥500
		修正值	0.0133	0.0067	0	-0.0069	-0.0137
	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥80	60-80	50-60	40-50	<40
		修正值	0.0233	0.0117	0	-0.0120	-0.0239
	土壤质地	因素说明	砂壤土	——	砂质土、黏 质土	——	砂土
		修正值	0.0244	——	0	——	-0.0250
基础情况	灌溉保证率	因素说明	充分满足 灌溉需求	基本满足灌溉 需求,在关键需 水生长季节有 灌溉保证	一般满足灌 溉需求,在 大旱年不能 保证灌溉	灌溉条件 较欠缺	无灌溉条 件
		修正值	0.0210	0.0105	0	-0.0108	-0.0215
劳作便利 情况	劳作距离 (m)	因素说明	<400	400~800	800~1200	1200~ 1600	>1600
		修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0053	-0.0106
	田块大小 (m ²)	因素说明	≥13000	——	4000-13000	——	<4000
		修正值	0.0081	——	0	——	-0.0083
土地情况	亩产量 (千 克/亩)	因素说明	≥850	700~850	550~700	400~550	<400
		修正值	0.0060	0.0030	0	-0.0031	-0.0062
	采收量 (千 克/亩)	因素说明	≥900	750~900	600~750	450~600	<450
		修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0037	-0.0073
区位条件	农贸市场影 响度 (km)	因素说明	<3.5	3.5-7.0	7.0-10.5	10.5-14.0	≥140
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0032	-0.0063
	可及度	因素说明	即可及: 已经具备 采、集、 运条件	——	将可及: 近 期将可具备 采、集、运 条件	——	不可及: 因 地形或经 济原因短 期内不具 备采、集、 运条件
		修正值	0.0073	——	0	——	-0.0074

平远县2022年国有农用地基准地价更新结果报告

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	运输距离 (m)	因素说明	<260	260~520	520~780	780~1040	>1040
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0037	-0.0074
	市场距离 (km)	因素说明	<5	5~10	10~15	15~20	>20
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0032	-0.0063
交通条件	道路通达度 (%)	因素说明	≥80	60-80	——	40-60	<40
		修正值	0.0115	0.0058	——	-0.0059	-0.0118

表3-15 3级园地基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
土壤与地形条件	坡度 (°)	因素说明	5-10	10-15	15-20	20-25, <5	≥25
		修正值	0.0260	0.0130	0	-0.0133	-0.0266
	坡向	因素说明	阳坡、 无坡向	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		修正值	0.0272	0.0136	——	-0.0139	-0.0278
	海拔 (m)	因素说明	200-300	<200	300-400	400-500	≥500
		修正值	0.0142	0.0071	0	-0.0073	-0.0145
	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥80	60-80	50-60	40-50	<40
		修正值	0.0248	0.0124	0	-0.0127	-0.0254
	土壤质地	因素说明	砂壤土	——	砂质土、黏 质土	——	砂土
		修正值	0.0260	——	0	——	-0.0266
基础情况	灌溉保证率	因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求, 在关键需水生长季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求, 在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件
		修正值	0.0224	0.0112	0	-0.0115	-0.0229
劳作便利情况	劳作距离 (m)	因素说明	<400	400~800	800~1200	1200~1600	>1600
		修正值	0.0110	0.0055	0	-0.0056	-0.0112
	田块大小 (m ²)	因素说明	≥13000	——	4000-13000	——	<4000
		修正值	0.0086	——	0	——	-0.0088
土地情况	亩产量 (千克/亩)	因素说明	≥850	700~850	550~700	400~550	<400
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0033	-0.0066
	采收量 (千克/亩)	因素说明	≥900	750~900	600~750	450~600	<450
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0039	-0.0077
区位条件	农贸市场影响度 (km)	因素说明	<3.5	3.5-7.0	7.0-10.5	10.5-14.0	≥140
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0034	-0.0067
	可及度	因素说明	即可及: 已经具备采、集、运条件	——	将可及: 近期将可具备采、集、运条件	——	不可及: 因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
		修正值	0.0077	——	0	——	-0.0079

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	运输距离 (m)	因素说明	<260	260~520	520~780	780~1040	>1040
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0040	-0.0079
	市场距离 (km)	因素说明	<5	5~10	10~15	15~20	>20
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0034	-0.0067
交通条件	道路通达度 (%)	因素说明	≥80	60~80	——	40~60	<40
		修正值	0.0123	0.0062	——	-0.0063	-0.0125

四、坑塘水面修正体系

(1) 剩余年期修正系数

表3-16 坑塘水面剩余年期修正系数表（还原率4.99%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0521	0.1017	0.1490	0.1940	0.2369	0.2777	0.3166	0.3536	0.3889	0.4225
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4545	0.4850	0.5141	0.5417	0.5681	0.5932	0.6171	0.6398	0.6615	0.6822
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7018	0.7206	0.7384	0.7554	0.7716	0.7870	0.8017	0.8157	0.8290	0.8417
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8538	0.8653	0.8763	0.8867	0.8967	0.9061	0.9152	0.9238	0.9320	0.9398
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9472	0.9543	0.9610	0.9674	0.9735	0.9793	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地剩余使用年期修正公式计算获取。

剩余年期修正系数计算公式如下：

$$Y = \frac{\left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right]}{\left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^m\right]}$$

式中：Y——剩余年期修正系数；

m——土地使用权最高出让年期；

n——实际出让年期/土地剩余使用年期；

r——土地还原率。

(2) 级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且所有因素因子区间值均含下不含上。

表3-17 1级坑塘水面基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
地形条件	坡位	因素说明	平地	谷	下	中、全坡	上、脊
		修正值	0.0440	0.0220	0	-0.0226	-0.0451
水资源状况	水源质量	因素说明	主要适用于源头水、国家自然保护区	——	主要适用于集中式生活饮用水地表水源地一级保护区、珍稀水生生物栖息地、鱼虾类产卵场、仔稚幼鱼的索饵场等	——	主要适用于集中式生活饮用水地表水源地二级保护区、鱼虾类越冬场、洄游通道、水产养殖区等渔业水域及游泳区
		修正值	0.0302	——	0	——	-0.0310
	水源类型	因素说明	水库、湖泊	——	河流水	——	沟渠
		修正值	0.0257	——	0	——	-0.0264
基础设施条件	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0142	0.0071	0	-0.0073	-0.0146
	水源保证率	因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求，在关键需水季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求，在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件
		修正值	0.0116	0.0058	0	-0.0060	-0.0119
劳作便	劳作距	因素说	<820	820~1640	1640~	2460~	>3280

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
利情况	离 (m)	明			2460	3280	
		修正值	0.0118	0.0059	0	-0.0061	-0.0121
水面条件	水面大小 (m ²)	因素说明	<5000	——	5000~15000	——	≥15000
		修正值	0.0085	——	0	——	-0.0088
	水面形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0039	-0.0078
区位条件	中心城市影响度 (km)	因素说明	<8	8-16	16-24	24-32	≥32
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0051	-0.0101
	农贸市场影响度 (km)	因素说明	<3.6	3.6-7.2	7.2-10.8	10.8-14.4	≥14.4
		修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0043	-0.0086
交通条件	道路通达度 (%)	因素说明	≥80	60-80	——	40-60	<40
		修正值	0.0132	0.0066	——	-0.0068	-0.0136

表3-18 2级坑塘水面基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	坡位	因素说明	平地	谷	下	中、全坡	上、脊
		修正值	0.0480	0.0240	0	-0.0246	-0.0492
水资源状况	水源质量	因素说明	主要适用于源头水、自然保护区	——	主要适用于集中式生活饮用水地表水源地一级保护区、珍稀水生生物栖息地、鱼虾类产卵场、仔稚幼鱼的索饵场等	——	主要适用于集中式生活饮用水地表水源地二级保护区、鱼虾类越冬场、洄游通道、水产养殖区等渔业水域及游泳区
		修正值	0.0330	——	0	——	-0.0338
	水源类型	因素说明	水库、湖泊	——	河流水	——	沟渠
		修正值	0.0281	——	0	——	-0.0288
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
基础设施条件	水源保证率	因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求，在关键需水季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求，在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件
		修正值	0.0126	0.0063	0	-0.0065	-0.0130
	劳作便利情况	因素说明	<820	820~1640	1640~2460	2460~3280	>3280
		修正值	0.0129	0.0065	0	-0.0066	-0.0132

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水面条件	水面大小(m ²)	因素说明	<5000	——	5000~15000	——	≥15000
		修正值	0.0093	——	0	——	-0.0095
	水面形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0083	0.0042	0	-0.0043	-0.0085
区位条件	中心城市影响度(km)	因素说明	<8	8-16	16-24	24-32	≥32
		修正值	0.0107	0.0054	0	-0.0055	-0.0110
	农贸市场影响度(km)	因素说明	<3.6	3.6-7.2	7.2-10.8	10.8-14.4	≥14.4
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0047	-0.0094
交通条件	道路通达度(%)	因素说明	≥80	60-80	——	40-60	<40
		修正值	0.0144	0.0072	——	-0.0074	-0.0148

表3-19 3级坑塘水面基准地价级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	坡位	因素说明	平地	谷	下	中、全坡	上、脊
		修正值	0.0511	0.0256	0	-0.0262	-0.0523
水资源状况	水源质量	因素说明	主要适用于源头水、自然保护区	——	主要适用于集中式生活饮用水地表水源地一级保护区、珍稀水生生物栖息地、鱼虾类产卵场、仔稚幼鱼的索饵场等	——	主要适用于集中式生活饮用水地表水源地二级保护区、鱼虾类越冬场、洄游通道、水产养殖区等渔业水域及游泳区
		修正值	0.0351	——	0	——	-0.0359
	水源类型	因素说明	水库、湖泊	——	河流水	——	沟渠
		修正值	0.0299	——	0	——	-0.0306
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
基础设施条件	水源保证率	因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求，在关键需水季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求，在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件
		修正值	0.0135	0.0068	0	-0.0069	-0.0138
	劳作便利情况	因素说明	<820	820~1640	1640~2460	2460~3280	>3280
		修正值	0.0137	0.0069	0	-0.0070	-0.0140

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水面条件	水面大小(m ²)	因素说明	<5000	——	5000~15000	——	≥15000
		修正值	0.0099	——	0	——	-0.0101
	水面形状	因素说明	≥0.9	0.8-0.9	0.6-0.8	0.3-0.6	<0.3
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0045	-0.0090
区位条件	中心城市影响度(km)	因素说明	<8	8-16	16-24	24-32	≥32
		修正值	0.0114	0.0057	0	-0.0059	-0.0117
	农贸市场影响度(km)	因素说明	<3.6	3.6-7.2	7.2-10.8	10.8-14.4	≥14.4
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0050	-0.0100
交通条件	道路通达度(%)	因素说明	≥80	60-80	——	40-60	<40
		修正值	0.0154	0.0077	——	-0.0079	-0.0157

第四章 基准地价水平分析

一、国有农用地基准地价水平总体分析

（一）耕地地价分布规律

平远县耕地级别价在 3.07-4.45 万元/亩（46.10-66.68 元/m²）之间。耕地一级片区主要分布在大柘镇黄花陂、示范农场；楼前农场、上远茶场南部；东石镇镇区、石正镇镇区。该片区地形平坦，土壤条件较好，水源保证率高，基础设施完善，耕作便利，利用效益较高，区位及交通条件较好。耕地二级片区主要分布在八尺镇、仁居镇和长田镇。耕地三级片区主要分布在泗水镇、热柘镇和上举镇。

（二）园地地价分布规律

平远县园地级别价在 2.48-3.46 万元/亩（37.20-51.84 元/m²）之间。园地一级片区主要分布在大柘镇黄花陂、示范农场；楼前农场；上远茶场南部；东石镇镇区；石正镇。该片区地形平坦，土壤条件较好，水源水质较好，基础设施完善，利用效益较高，区位及交通条件较好。园地二级片区主要分布在河头镇、仁居镇、八尺镇。园地三级片区主要分布在上举镇、泗水镇、热柘镇。

（三）林地地价分布规律

平远县林地级别价在 1.23-1.66 万元/亩（18.51-24.87 元/m²）之间。林地一级片区主要分布在大柘镇；楼前农场；上远茶场南部；黄田林果场南部；东石镇镇区。该片区地形地貌有利于林木生长，土壤条件较好，水源水质较好，利用效益较高，交通条件较好。林地二级片区主要分布在中行镇、河头镇、东石镇镇区以外。林地三级片区

主要分布在差干镇、长田镇。

（四）坑塘水面地价分布规律

平远县坑塘水面级别价在 3.21-4.58 万元/亩（48.14-68.67 元/m²）之间。坑塘水面一级片区主要分布在大柘镇黄花陂、示范农场；东石镇镇区。该片区地形平坦，水资源状况较好，基础设施完善，利用效益较高，区位及交通条件较好。坑塘水面二级片区主要分布在石正镇、东石镇。坑塘水面三级片区主要分布在仁居镇、泗水镇、长田镇、热柘镇。

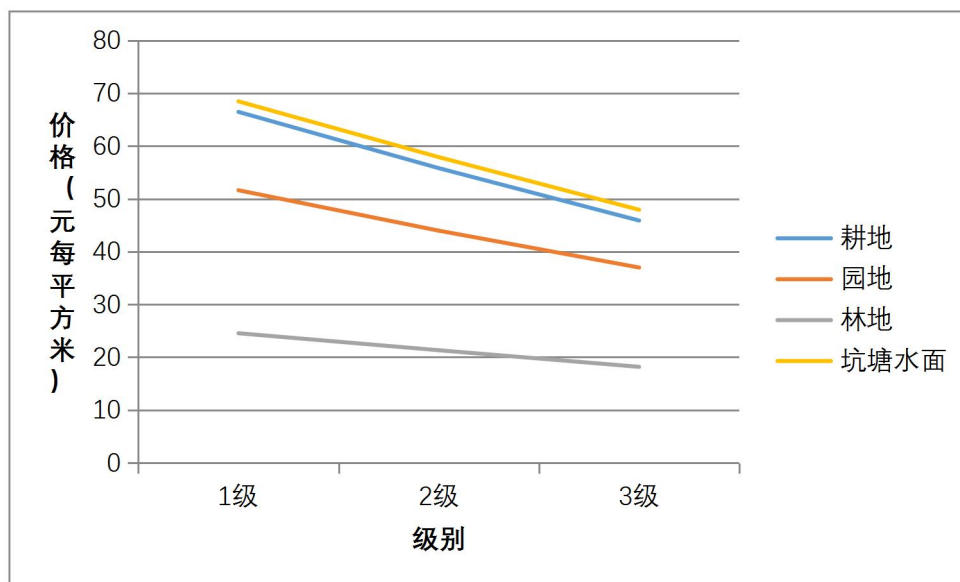


图 4-1 平远县四类用地级别价对比图

二、与2018年平远县国有农用地基准地价估价成果对比

2018年平远县国有农用地基准地价估价成果与本轮国有农用地基准地价差异如下表：

表4-1 2018年国有农用地基准地价成果与本轮的差异比较

单位：元/平方米

用途	级别	平远县		
		2018年	本轮	变化幅度
耕地	1	65.55	69.35	5.48%
	2	55.2	58.26	5.25%
	3	45.45	47.94	5.20%
		平均变化幅度		5.31%
林地	1	24	24.87	3.50%
	2	21	21.65	3.00%
	3	18	18.51	2.76%
		平均变化幅度		3.09%
园地	1	51	51.84	1.62%
	2	43.5	44.18	1.54%
	3	36.75	37.2	1.21%
		平均变化幅度		1.46%
坑塘水面	1	67.8	68.67	1.27%
	2	57.45	58.11	1.14%
	3	47.7	48.14	0.91%
		平均变化幅度		1.11%

注：为统一内涵，本轮耕地价格已修正为与2018年内涵一致的水田价格

由上表可见，平远县2022年度各地类基准地价与2018年度相比均有略微增长，但涨幅均不大，体现了平远县土地价格趋于稳定的特点，对于平远县土地市场的健康发展具有积极的作用。

三、与梅州市其他县区国有农用地基准地价成果对比

根据平远县的区域位置和发展情况，选取梅州市辖区内与平远县邻近和发展状况相近的县区进行国有农用地基准地价对比，对比结果如下表：

表4-2 梅州市辖区内国有农用地基准地价成果与本轮的差异比较

单位：元/平方米

用途	级别	平远县	蕉岭县	大埔县	丰顺县
耕地	1	69.35	59.48	55.80	56.61
	2	58.26	52.46	47.70	49.25
	3	47.94	42.80	40.35	41.14
	4	——	36.26	——	34.68
	平均价	56.27	46.36	47.95	45.42
园地	1	51.84	48.28	46.05	46.40
	2	44.18	40.61	39.30	40.09
	3	37.2	34.98	34.95	35.29
	4	——	29.72	——	30.18
	平均价	44.41	38.40	40.10	37.99
林地	1	24.87	20.05	19.05	20.12
	2	21.65	16.01	13.80	14.71
	3	18.51	13.33	11.40	11.71
	4	——	10.18	——	10.21
	平均价	21.68	14.89	14.75	14.19
坑塘水面	1	68.67	66.39	63.15	64.26
	2	58.11	56.56	53.85	54.80
	3	48.14	50.87	46.35	45.65
	4	——	41.34	——	40.24
	平均价	58.31	53.79	54.45	51.24

注：为统一内涵，本轮耕地的价格已修正为与大埔县、丰顺县、蕉岭县内涵一致的水田价格

从上表可得，对于耕地、林地、园地和坑塘水面地价基本表现出平远县>大埔县>蕉岭县>丰顺县，且四个县地价均表现出坑塘水面>耕地>园地>林地，大埔县与丰顺县暂未发布最新价格；这说明本轮平远县国有农用地基准地价评估符合实际社会经济发展情况。

四、与2020年平远县集体农用地基准地价成果对比

2020年平远县集体农用地基准地价估价成果与本轮国有农用地基准地价差异如下表：

表4-3 2020年集体农用地基准地价成果与本轮的差异比较

单位：元/平方米

用途	级别	2020年集体农用地级别价	2022年国有农用地级别价	差距
耕地	1	48.15	66.68	27.79%
	2	41.25	56.02	26.37%
	3	35.10	46.1	23.86%
林地	1	22.50	24.87	9.53%
	2	19.35	21.65	10.62%
	3	16.80	18.51	9.24%
园地	1	38.40	51.84	25.93%
	2	32.70	44.18	25.98%
	3	28.65	37.2	22.98%
坑塘水面	1	50.85	68.67	25.95%
	2	44.10	58.11	24.11%
	3	37.05	48.14	23.04%

注：差距=(国有农用地价格—集体农用地价格)/国有农用地价格

从上表可见，国有农用地各用途的价格均比集体农用地价格要高，其中耕地的整体差距幅度最大，耕地中的一级地差距幅度最大，达到了27.56%，林地中的三级地差距幅度最小，为7.59%。

五、平远县国有农用地基准地价与区片综合地价对比分析

2022年平远县国有农用地基准地价与区片综合地价对比情况如下表：

表4-4 2022年平远县国有农用地基准地价与区片综合地价的差距比较

单位：万元/亩

价格类别	级别	耕地	园地	林地	坑塘水面	
国有农用地级别基准地价	一级	4.45	3.46	1.66	4.58	——
	二级	3.73	2.95	1.44	3.87	
	三级	3.07	2.48	1.23	3.21	
征地补偿标准	区片编号	耕地	园地	林地	坑塘水面	
	1	7.50	6.25	1.875	8.125	大柘镇
	2	6.78	5.65	1.695	7.345	热柘镇、长田镇、石正镇、东石镇、泗水镇、上举镇、中行镇、河头镇、八尺镇、仁居镇、差干镇

注：以上补偿标准仅包含土地补偿费、安置补助费，不包含被征收土地青苗及地上附着物补偿费用，青苗及地上附着物补偿费按照本地人民政府规定执行。

从上表中可以看出，耕地、园地、林地和坑塘水面的级别基准地价低于征地补偿标准区片2价格。

第五章 基准地价成果应用说明

一、成果应用范围

本轮平远县国有农用地基准地价评估成果的适用对象包括平远县国有农用地。

二、评估使用说明

应用基准地价系数修正法评估国有农用地地价，是利用国有农用地基准地价和国有农用地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估农用地区域条件和自身条件与其所处级别的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估农用地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

（一）收集级别基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、农用地地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）确定待估农用地所处的级别基准地价

确定待估农用地所在的位置，确定待估农用地对应的级别基准地价，选择相应的农用地地价修正系数表和因素条件说明表。

（三）获取农用地地价影响因素的指标条件根据待估对象的情况，可分为：

1、待估对象在本轮基准地价评估范围内

（1）根据出让资料（如出让条件）或转让资料（如国土证）等，确定剩余年期、土地用途、经营规模（土地面积）等因素。

(2) 对一些受人为影响较大的因素，如社会经济因素中的基础设施条件和区位因素的交通条件等，则可通过实地调查确定因素情况。

(3) 对一些在一段时间内相对稳定的因素，如果基准地价评估基准日后未进行土地开发或土地整治等工程，可通过基准地价数据库获取相关指标数据（不包括上述①、②点因素）。如果基准地价评估基准日后开展过土地开发或土地整治等工程，则其土壤条件因素、建设工程因素及基础设施条件中的田间道路等可根据工程资料（包括土壤化验报告、工程竣工报告、验收报告等）和实地调查进行确定，其余因素（不包括上述①、②点因素）可通过基准地价数据库获取相关指标数据。

2、待估对象不在本轮基准地价评估范围内，属新增农用地的

(1) 根据出让资料（如出让条件）或转让资料（如国土证）等，确定剩余年期、土地用途、经营规模（土地面积）等因素；

(2) 根据距离待估对象最近的相同用途农用地的级别价确定待估对象的级别价；

(3) 其他资料获取，具体方法如下：

表5-1 新增农用地定级因素获取方式

名称	因素	因子	获取方式
自然因素	土壤条件	土壤pH值	①最新的耕地质量等级评价成果②土壤化验检测 ③国家地球系统科学数据中心的土壤pH值数据
		土壤质地	①土壤化验检测 ②野外实地调查。通过野外实地调查获取的，需要检测人员具备专业知识，并提供检测人员信息和相关证明材料作为佐证 ③国家地球系统科学数据中心的1公里土壤质地数据 ④最新的耕地质量等级评价成果

名称	因素	因子	获取方式
		土壤有机质含量	①最新的耕地质量等级评价成果 ②土壤化验检测 ③国家地球系统科学数据中心的土壤有机碳数据
		有效土层厚度	①最新的耕地质量等级评价成果 ②土壤化验检测 ③国家地球系统科学数据中心的土层厚度数据
		土层厚度等级	林业二调数据
		腐殖质厚度	林业二调数据
	地形	坡度	①地形图 ②DEM模型
		坡向	DEM模型
		海拔	DEM模型
		坡位	林业二调数据
	水资源状况	水源质量	实地调查
		水源类型	实地调查
社会经济因素	基础设施条件	排水条件	①最新的耕地质量等级评价成果 ②实地调查
		灌溉保证率	①最新的耕地质量等级评价成果 ②实地调查
		水源保证率	①最新的耕地质量等级评价成果 ②实地调查
		田块形状	实地调查
		田块平整度	①地形图 ②DEM模型 ③实地测量
	劳作便利条件	劳作距离	实地调查及量算
		田块大小	实地调查及量算
	水面条件	水面大小	实地调查及量算
		水面形状	实地调查及量算
	土地情况	亩产量	实地调查
		采收量	实地调查
区位因素	区位条件	中心城市影响度	在地图上测量农用地距离中心城镇的直线距离
		农贸市场影响度	在地图上测量农用地距离最近农贸市场的直线距离
		可及度	①林业二调数据 ②实地调查
		运输距离	实地调查及测算
		集材距离	实地调查及测算

名称	因素	因子	获取方式
		市场距离	实地调查及测算
	交通条件	道路通达度	①根据三调的道路图斑进行测算 ②根据农用地周边道路密集情况综合判断

4、确定修正系数

将农用地的剩余年期、土地细分用途和级别因素指标条件与修正体系中的剩余年期、土地细分用途和级别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定剩余年期、土地细分用途和级别因素修正系数。

5、计算农用地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

三、评估应用举例

耕地、林地、园地和坑塘水面的地价评估采用级别价系数修正法。

地面单价 = 级别价 × 剩余年期修正系数 × 土地用途细分修正系数 × (1 + 级别因素修正系数) × 期日修正

总地价 = 地面单价 × 土地总面积

耕地地价测算假设案例				
待估农用地状况：				
待估国有农用地位于平远县大柘镇田兴村，土地用途为耕地（水田），出让面积为15000平方米。国有农用地土地使用权出让年限为50年。评估该农用地在2022年1月1日的土地使用权出让价格。待估农用地各项指标如下：				
土壤pH值：6.1；				
土壤质地：砂壤；				
有机质含量：18 g/kg；				
有效土层厚度：85cm；				
灌溉保证率：充分满足灌溉需求；				
排水条件：在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通；				
田块形状：0.75；				
田块平整度：5° ；				
距中心城市距离：15km；				
距农贸市场距离：4.5km；				
细分用途：水田。				
通过资料收集和调查可知：该农用地位于耕地1级范围内，级别价为66.47元/平方米。				
测算过程：				
级别因素修正				
因子	土壤pH值	土壤质地	土壤有机质含量	有效土层厚度
指标状况	较优	较优	较优	较优
修正值	0.0104	0.0104	0.0127	0.0137
因子	灌溉保证率	排水条件	田块形状	田块平整度
指标状况	优	优	一般	较优
修正值	0.0177	0.0150	0	0.0079
因子	中心城市影响度	农贸市场影响度		
指标状况	一般	一般		
修正值	0	0		
Σ级别因素修正系数=0.0878				
其他因素修正				
耕地级别	1级	级别价P（元/平方米）		66.68
修正项		待估农用地情况		修正系数
①期日		2022年1月1日		1.00
②剩余年期		50年		1.00
③土地用途细分		水田		1.04
④级别因素		1+Σ级别因素修正系数		1.0878
待估农用地价格（地面价）=P×①×②×③×④				
待估农用地价格（地面价、元/平方米）				75.44
总地价（万元）				113.15

四、其他说明

1、跨级别农用地价格评估

遇到跨级别农用地价格评估时,按照不同级别的图斑面积占比分别计算地价后加总求和可得整块农用地的地价。

2、租赁土地使用权价格评估

租赁土地使用权,是指国家以土地所有者的身份将土地使用权出租给土地使用者,由土地使用者向国家缴纳土地使用权租金(地租)的行为。土地价格是土地经济地价的反映,是为购买土地预期收益的权利而支付的代价,即地租的资本化。租赁土地使用权价格确定应以农用地评估价格为参考,以基准地价为参考,通过地价还原确定年租金,而不宜采用平均年限摊销地价推算地租。

五、成果应用

国有农用地基准地价评估工作,是深化土地使用制度改革的必然要求,也是土地管理的一项重要基础工作。借助国有农用地价格机制,按价分地,有利于规模经营;按价交易,有利于国有农用地出让等机制的科学确立;按价管理,将国有农用地价格纳入农产品生产成本,有利于农地资源的精耕细作和持续利用;按价分配,则有利于明确收益关系,规范农业税费等。

(一) 在土地利用规划中的应用

(1) 国有农用地定级的基础图件、数据与土地详查及变更调查相衔接,特别是县级成果是在与土地详查同比例尺的乡级调查基础上汇总而来的,与土地利用总体规划的一些重要的基础要求保持了一致

性。国有农用地定级单元采用地块法划分。地块法划分的定级单元与土地利用现状图中的图斑相一致，更贴近现实耕作情况，也有利于与其他土地评价、规划成果相衔接，并为国土信息化和成果应用留下接口。

(2) 国有农用地定级成果提供县域内各级别农用地的空间分布、面积，以及各定级单元的自然属性和经济属性，可作为土地利用总体规划中土地利用现状分析的基础资料。国有农用地定级成果，充分反映了农用地的质量分布状况，为因地制宜、合理利用土地、促进农业适度规模经营和集约化经营提供参考，对修订、完善土地利用总体规划具有重要的参考价值。

(二) 有利于形成城乡统一土地市场，提高城乡土地管理水平

土地市场是基本的生产要素市场之一，在市场经济条件下，我国城镇土地已进入市场配置土地资源时期。而国有农用地目前还未进入市场，建立统一的城乡土地大市场是市场经济发展的必然要求。随着社会经济的发展，国有农用地使用权和所有权转让活动日趋频繁，制定地价可以使土地权属转让公平、合理的进行。但由于没有开展国有农用地定级估价工作，影响了农用地流动等市场交易行为，阻碍了农业规模经营、农业劳动力高效转移和农村城镇化进程发展。国有农用地定级估价，可以显示国有农用地的质量与价值，与城镇土地一起形成城乡统一土地市场，推进规范、竞争、有效的土地市场的建立，促进国有农用地合理出让，提高城乡土地管理水平。

（三）显化国有资产,完善土地等级价体系

国有农用地基准地价制订和定期更新有助于显化维护国有农用地资产,完善国有农用地土地等级价体系,为今后国有农用地出让、租赁、作价出资或者入股、授权经营等有偿使用状况下的使用权价格评估奠定基础,为国有农用地转让、出租、抵押等价值评估行为提供参考。国有农用地基准地价成果对国有农用地价值的显化提供了技术支撑,为农垦改革和土地制度的完善提供了保障,有利于解决农垦改革的农用地资产价值显化问题。同时,农民在集体农用地流转时参考国有农用地用途,农用地级别图、基准地价修正体系评估出地块价值,为交易双方提供价格参考,保障上方的利益。同时,国有农用地基准地价成果可应用于国有农用地划拨转有偿使用时的出让金核定。

六、成果应用建议

（一）国有农用地土地估价应严格备案管理

涉及国有农用地的土地估价报告应严格按照《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发[2012] 35号)规定进行报告备案,取得电子备案号。涉及企业改制的土地估价项目,按《关于印发<企业改制土地资产处置审批意见(试行)>和<土地估价报告备案办法(试行)>的通知》(国土资厅发[2001]42号)执行。

（二）与三资交易平台建立资源共享机制,为实现基准地价快速更新提供数据来源

国有农用地基准地价评估,主要根据三资平台数据及外业调查获取的根据采用收益还原法为主要样点地价测算的方法,并以此来确定

国有农用地基准地价。收益还原法是以收益为价格评估的基础，认为土地是土地收益的资本化，地价的高低决定于土地收益的大小。收益还原法是将待估农用地未来各期正常年纯收益(地租)，以适当的土地还原率，从而估算出待估农用地价格的一种方法，农用地正常纯收益是将预期的年总收益扣除年总费用后剩余的部分。外业调查中获取的农用地投入产出费用及农用地的使用情况、设施状况等数据可以、丰富补充三资平台数据，二者为样点地价的测算提供有力的数据支撑。地价管理部门有必要加强与三资平台管理部门的协调与沟通,建立地价信息共享平台,为平远县国有农用地市场平稳健康发展提供保障。

（三）建立国有农用地管理系统，实行动态监测

以本次平远县国有农用地基准的地价成果为基础，基于空间数据进行相关的系统开发，实时动态更新国有农用地市场状况，对国有农用地质量进行动态监测，以适应当前以及今后一段时期内国土资源管理工作的需要。